



RENOINVEST
sustainable renovation of buildings



Co-funded by
the European Union

„KlimaCent“ Langfristige Finanzierung der Wärmewende

Nationaler Roundtable „Renoinvest“, 17.4.2024
Dr. Wolfgang Amann



Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
PF 2, A 1020 Wien
+43 1 968 6008
office@ibw.at
www.ibw.at

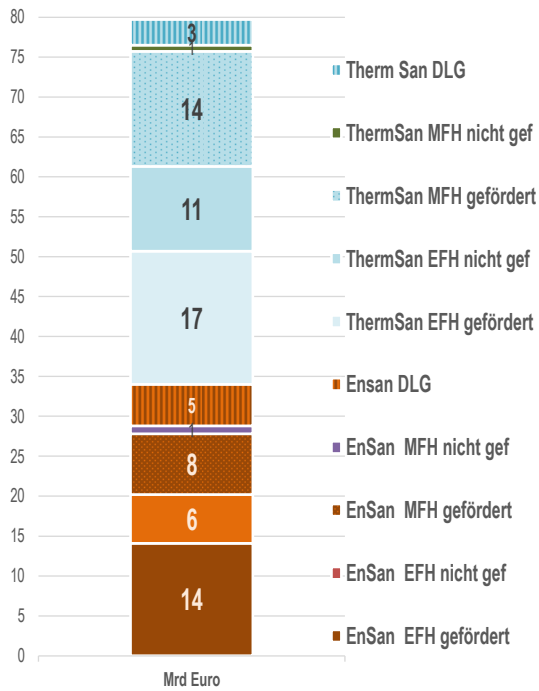
Agenda

- Finanzierungslücke
- Maßnahmenmatrix
- Struktur eines außerbudgetären Instruments
- Finanzfluss
- Institutionelle Verankerung
- Bewertung möglicher Modelle



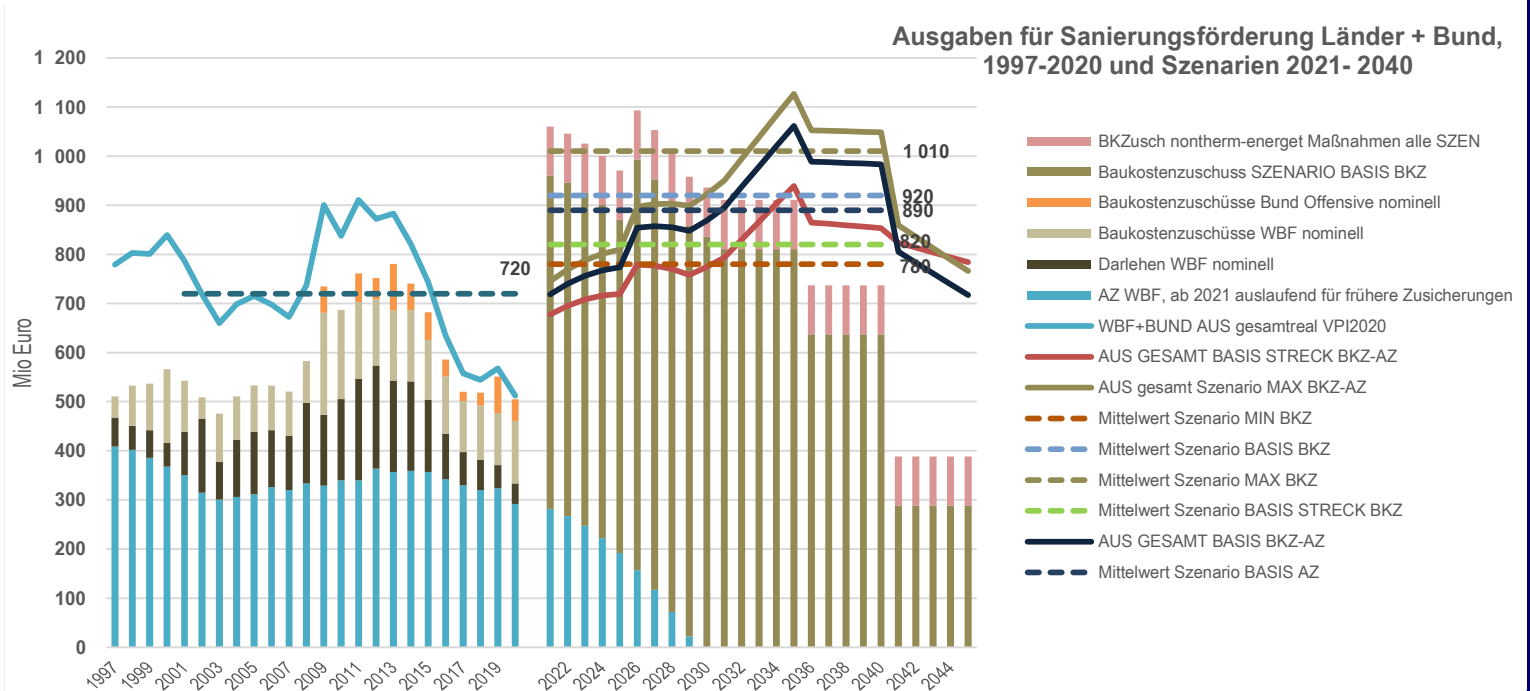
Renoinvest, 17.4.2024

Investitionsbedarf Dekarbonisierung bis 2040



- **Gesamt: ca. € 80 Mrd. (Preisbasis 2022)**
 - Energetische / thermische Sanierung: € 34 / 46 Mrd.
 - Wohngebäude: € 72 Mrd.
 - Gefördert: € 55 Mrd.
- „Ohnehin“-Kosten € 60 Mrd., Mehrkosten nur ca. € 20 Mrd.
- Verlagerung von ungefördernten zu gefördernten Kosten

Finanzierungsbedarf bis 2040, Szenarien



Bestehende Maßnahmen

	Wohngebäude						Nicht-Wohngebäude öffentlich			Nicht-Wohngebäude privat				
	Eigenheim	Eigentumswohnung	Miete Gemeinde	Miete GBV	Miete privat	ohne HWS	BIG / LIG	Sonstige Bund/Land	Gemeinde	Büro	Retail	Hotel	Fertigung, Logistik	Sonstige privat
Förderungen Bund														
Sanierungsinitiative														
Raus aus Öl und Gas Bonus														
Sauber Heizen für alle														
Förderungen Länder														
Wohnbauförderung Sanierung														
Sanierungs-/Umsetzungsberatung														
Wohnbeihilfe i.d. Sanierung														
Energieförderungen														
Steuerliche Förderungen														
EST. Sonderausgabe														
Investitionsförderungen														
Ust.-Maßnahmen														
Verkürzte Absetzungen														
Immobiliensteuern														
Sonstige Maßnahmen														
Förderungen für Gemeinden														
Förderungen von Gemeinden														
Gebäudesanierung Betriebe														
"Eigenfinanzierung"														
Eigenmittel der Eigentümer														
Ansparung der Bewohner														
Crowdfunding														
Mieten-Regime gem. baulichem Zustand statt Contracting-Modelle wohnrechtlich absichern														
Nicht-finanzielle wohnrechtliche Instrumente														
Warmmiete														
Sanierung als Erhaltung statt Verbesserung														
Verbesserungspflicht														
Änderungsrecht des Bewohners														
Duldungspflichten für Dekarbonisierungsmaßn														
Sonstige nicht-finanzielle Instrumente														
Baurechtliche Maßnahmen														
Zugang zu Bankdarlehen														
Neue Dienstleistungen														

Co-funded by the European Union

Besonders effektive Maßnahmen

	Wohngebäude						Nicht-Wohngebäude öffentlich			Nicht-Wohngebäude privat				
	Eigenheim	Eigentumswohnung	Miete Gemeinde	Miete GBV	Miete privat	ohne HWS	BIG / LIG	Sonstige Bund/Land	Gemeinde	Büro	Retail	Hotel	Fertigung, Logistik	Sonstige privat
Förderungen Bund														
Sanierungsinitiative														
Raus aus Öl und Gas Bonus														
Sauber Heizen für alle														
Förderungen Länder														
Wohnbauförderung Sanierung														
Sanierungs-/Umsetzungsberatung														
Wohnbeihilfe i.d. Sanierung														
Energieförderungen														
Steuerliche Förderungen														
EST. Sonderausgabe														
Investitionsförderungen														
Ust.-Maßnahmen														
Verkürzte Absetzungen														
Immobiliensteuern														
Sonstige Maßnahmen														
Förderungen für Gemeinden														
Förderungen von Gemeinden														
Gebäudesanierung Betriebe														
"Eigenfinanzierung"														
Eigenmittel der Eigentümer														
Ansparung der Bewohner														
Crowdfunding														
Mieten-Regime gem. baulichem Zustand statt Contracting-Modelle wohnrechtlich absichern														
Nicht-finanzielle wohnrechtliche Instrumente														
Warmmiete														
Sanierung als Erhaltung statt Verbesserung														
Verbesserungspflicht														
Änderungsrecht des Bewohners														
Duldungspflichten für Dekarbonisierungsmaßn														
Sonstige nicht-finanzielle Instrumente														
Baurechtliche Maßnahmen														
Zugang zu Bankdarlehen														
Neue Dienstleistungen														

Co-funded by the European Union

Maßnahmen mit Potenzial

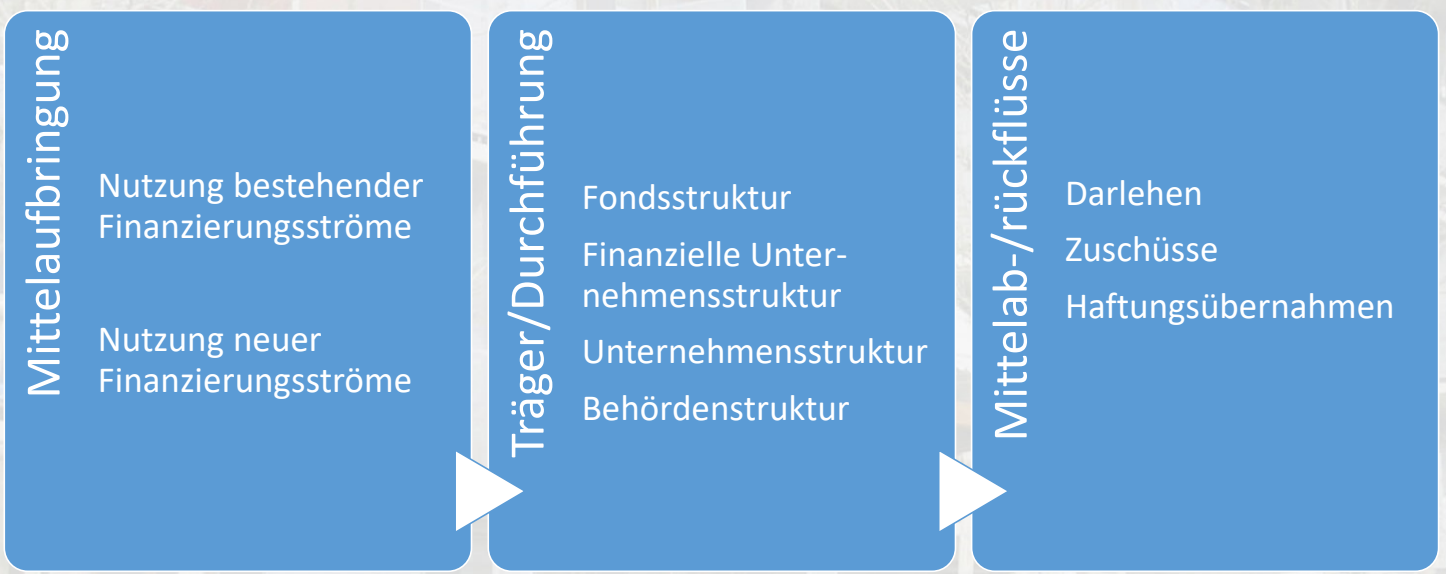
	Wohngebäude						Nicht-Wohngebäude öffentlich			Nicht-Wohngebäude privat				
	Eigenheim	Eigentumswohnung	Miete Gemeinde	Miete GBV	Miete privat	ohne HWS	BIG / LIG	Sonstige Bund/Land	Gemeinde	Büro	Retail	Hotel	Fertigung, Logistik	Sonstige privat
Förderungen Bund														
Sanierungsinitiative														
Raus aus Öl und Gas Bonus														
Sauber Heizen für alle														
Förderungen Länder														
Wohnbauförderung Sanierung														
Sanierungs-/Umsetzungsberatung														
Wohnbeihilfe i.d. Sanierung														
Energieförderungen														
Steuerliche Förderungen														
Est. Sonderausgabe														
Investitionsförderungen														
Ust.-Maßnahmen														
Verkürzte Absetzungen														
Immobiliensteuern														
Sonstige Maßnahmen														
Förderungen für Gemeinden														
Förderungen von Gemeinden														
Gebäudesanierung Betriebe														
"Eigenfinanzierung"														
Eigenmittel der Eigentümer														
Ansparung der Bewohner														
Crowdfunding														
Mieten-Regime gem. baulichem Zustand statt Contracting-Modelle wohnrechtlich absichern														
Nicht-finanzielle wohnrechtliche Instrumente														
Warmmiete														
Sanierung als Erhaltung statt Verbesserung														
Verbesserungspflicht														
Änderungsrecht des Bewohners														
Duldungspflichten für Dekarbonisierungsmaßn														
Sonstige nicht-finanzielle Instrumente														
Baurechtliche Maßnahmen														
Zugang zu Bankdarlehen														
Neue Dienstleistungen														

Co-funded by the European Union

Strukturelemente des Finanzierungsinstruments



Renovest, 17.4.2024



Mittelaufbringung

- Nutzung bestehender Finanzierungsströme
- Nutzung neuer Finanzierungsströme

Träger/Durchführung

- Fondsstruktur
- Finanzielle Unternehmensstruktur
- Unternehmensstruktur
- Behördenstruktur

Mittelab-/rückflüsse

- Darlehen
- Zuschüsse
- Haftungsübernahmen

Co-funded by the European Union

Finanzfluss: Mittelaufbringung

- **Adaption bestehender Finanzierungsinstrumente**
 - Neuausrichtung des Wohnbauförderungsbeitrags: Dekarbonisierungsbeitrag
 - Bestehende Bundes- und Landesförderungen: Zweckbindung
 - Zweckwidmung der CO₂ Abgabe
- **Inanspruchnahme neuer Quellen**
 - Abschöpfung von Zufallsgewinnen
 - Zweckgebundene Dividendenabschöpfung
 - Inanspruchnahme von EVUs im Rahmen des EEffG
 - „Klimacent“ als zweckgebundener Teil der Grundsteuer
- **Inanspruchnahme von EU-Mitteln**

Trägerstrukturen

- **Anbindung an bestehende Fondsstrukturen**
 - Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds (WWF)
 - ERP Fonds
 - Klima- und Energiefonds
- **Anbindung an bestehende finanzielle Unternehmensstrukturen**
 - Austria Wirtschaftsservice (AWS)
 - Kommunalkredit Public Consulting GmbH
 - Wohnbaubanken / Wohnbauinvestitionsbank
- **Anbindung an nicht finanzielle Unternehmensstrukturen**
 - ASFINAG Modell
 - OIB Modell
 - OeMAG Modell

Bewertung

- Finanzierung ist sekundäre Herausforderung
- Schwieriger: institutionelle Struktur, politische Verankerung im Kompetenzgeflecht der Gebietskörperschaften, (interessen)politische Machbarkeit
- Mit der Studie wurden Rahmenbedingungen und Optionen aufgezeigt

Blick über den Tellerrand: Eckpunkte eines optimalen Finanzierungsinstruments

- **Mittelaufbringung**
 - Neukonzeption des Wohnbauförderungsbeitrags als „Gebäudedekarbonisierungsbeitrag“
 - ggf. weitere Mittelzuflüsse z.B. aus der CO₂-Steuer
- **Refinanzierung**
 - Zweckwidmung der Rückflüsse
- **Institutionellen Einbindung**
 - Starke Rolle der Länder, aber 1 Eigentümer:in
 - z.B. Reaktivierung der Bundesfonds (BWSF, WWF), Stimmrechtsverteilung mit einer Mehrheit bei den Ländern
 - z.B. Förderbank mit Beteiligung aller Länder (z.B. über Landesbanken), des Bundes und/oder des OIB; Vorteile z.B. bei der Akquirierung von privaten und EU-Geldern, geringe Eigenkapitalunterlegung; Reaktivierung der WBIB
 - bundesweit einheitliche Fördermodelle, aber bundesländerweise Differenzierungen
 - Länderweise Förderabwicklung durch WBF-Verwaltungen oder privatwirtschaftliche Förderabwicklungsstellen

Das Team

- IIBW:
 - Wolfgang Amann, Nadejda Komendantova, Andreas Oberhuber
- Fachhochschule des BFI Wien:
 - Elisabeth Springler
- Umweltbundesamt :
 - Daniel Reiterer, Diana Guggenberger, Siegi Böhmer
- Eva Bauer